

T.C.
MALTEPE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



BİR ALIŞVERİŞ MERKEZİ DEĞER TESPİTİ “CAPİTOL ÖRNEĞİ”

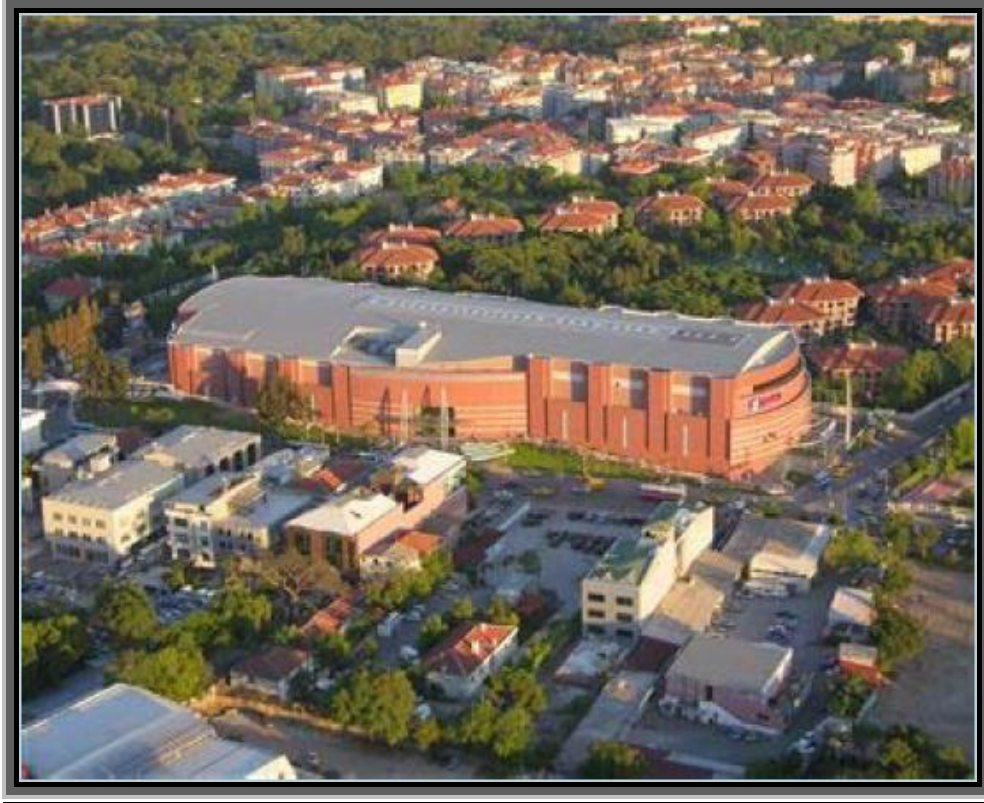
HAZIRLAYAN: MİMAR ÇİĞDEM PAKER

MİMARLIK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
PROJE YÖNETİMİ VE TASARIM SİSTEMLERİ DERSİ İÇİN
HAZIRLANAN RAPOR-5
GÜZ DÖNEMİ - 2007

Öğretim Üyesi: Ender Armağan

CAPİTOL ALIŞVERİŞ MERKEZİ:

Şekil1.Capitol Alışveriş Merkezi Girişi



Şekil2.Capitol Alışveriş Merkezi Altunizade:

CAPİTOL ALIŞVERİŞ MERKEZİNE İLİŞKİN VERİLER:

Yatırımcı	Proje Adı	Konut Adedi	İnşaat Alanı (m ²)	Başlama Tarihi	Bitiş Tarihi	Keşif Tutarı (ABD Doları)
MESA MESKEN SANAYİİ A.Ş.	CAPİTOL ALIŞVERİŞ MERKEZİ-İSTANBUL	-	57.000	Kasım 1990	Şubat 1994	37.400.000

Şekil3. Yapımcı Firma Resmi Verileri

Mevcut Alışveriş Merkezleri					
Adı	Lokasyon	Açılış Yılı	BKA (m ²)	Mağaza Sayısı	Otopark
Galleria	Ataköy	1988	42.654	130	2.000
Atrium	Ataköy	1989	11.202	193	380
Akmerkez	Etiler	1993	34.600	273	1.500
Capitol	Altunizade	1993	25.000	112	900
Carousel	Bakırköy	1995	24.400	118	800
Carrefour	Kozyatağı	1996	19.500	110	3.000
Grandhouse	Maltepe	1997	30.000	102	250
Migros	Beylikdüzü	1997	33.000	113	1.800
Mass	G.Osmanpaşa	1998	14.500	63	250
Mayadrom	Akatlar	1998	2.976	30	100
Profilo	Mecidiyeköy	1998	38.000	170	1.200
Pol Center	Levent	1998	15.000	52	
Has Center	Bahçelievler	2000	10.000	61	350
Olivium	Zeytinburnu	2000	28.000	100	1.000
Carrefour Vega	Ömraniye	2000	27.000	93	3.000
M1 Tepe	Kartal	2000	62.000	41	1.800
Kule Çarşısı	Levent	2001	6.700	47	3.000
Ay Merkez	Beylikdüzü	2002	25.000	n/a	500
Nautilus	Kadıköy	2002	52.000	125	2.700
Metrocity	Levent	2003	52.000	130	2.500
Mayadrom UpDown	Etiler	2003	10.000	40	614
1000a	Şişli	2003	16.000	45	300
Flyinn	Florya	2003	40.000	50	600
Polat Tower	Fulya	2003	1.000	34	
Neo Çarşı	Kemerburgaz	2003		11	
G-mall	Maçka	2003	7.636	9	
Town Center	Bakırköy	2003	37.000	75	500
StokAut	Yenibosna	2004	37.000	870	
MKKM	Akatlar	2004	13.000	19	120
Carrefour Maltepe Park	Maltepe	2005	71.500	102	2.500
Cevahir İstanbul	Şişli	2005	106.000	354	2.500
Address İstanbul	Okmeydanı	2005	12.300	50	
Colony Outlet	Sefaköy	2005	14.000	52	150
Atirus	Büyükdere	2005	12.000	70	700
Aquarium	Bayrampaşa	2005	10.000	65	
Beylicium	Beylikdüzü	2006	20.000	120	500
Kaya Millennium	Beylikdüzü	2006	10.400	70	500
Kanyon	Levent	2006	37.500	170	
Kememall	Kemerburgaz	2006	6.050	50	200
Elysium Shops	Bomonti	2006	4.850		200
D'Silva	Beykent	2006	39.800	93	650
Doğuş Power Center	Maslak	2006	43.000		
Prestige Mall	Bahçeşehir	2007	25.000	45	

Şekil4.İstanbul'daki Alışveriş Merkezleri (internet kaynak:Pega Yatırım İstanbul Pazar Raporu,Mart 2007)

Name of the Shopping Mall	Opening Year	Location	Gross Rentable Area (m ²)	Food Court Monthly Unit Average Rental Value (USD/m ²)	Shop Monthly Unit Average Rental Value (USD/m ²)
Galleria	1988	Ataköy	41.926	65 – 70	65 – 70
Akmerkez	1993	Etiler	34.600	130 - 285	150 – 190
Capitol	1993	Altunizade	25.000	110 – 115	65 – 7 5
Carousel	1995	Bakırköy	24.400	130 – 200	120 – 125
Olivium	1997	Zeytinburnu	29.048	65 – 70	65 – 70
Profilo	1998	Mecidiyeköy	37.800	60 – 80	20 – 48
Tepe Nautilus	2002	Kadıköy	52.000	70	60
Town Center	2003	Bakırköy	12.000	60 - 80	55 – 70
Metro City	2003	Levent	31.245	40 – 90	40 – 90
Flyinn	2003	Florya	15.300	50-60	40-60

Şekil 5. İstanbul'daki En popüler Alışveriş Merkezleri Sıralaması 2004(internet kaynak: TSKB Shopping Malls)

***** Mağazalardan metrekare başına fiyat isteyen AVM'lerin giderleri ise dört ana kısımdan oluşuyor:

Birinci konu işletme giderleri. Bunlar çarşının işletilmesi, güvenlik, bahçe düzeni ve onarım gibi konular.

Su, elektrik doğalgaz gibi hususlar Teknik giderleri oluştururken, Çarşıda satışları artırmak için yapılan faaliyetler pazarlama giderlerini teşkil ediyor.

Son olarak genel yönetim giderleri ki bunlara, personel, sigorta, yemek ve hukuk danışmanlığından oluşuyor. Bir alışveriş merkezinin iklimlendirilmesi de fiyatları etkilenen unsurlardan.(28.07.07 Tarihli Emlak - Gazete Kaynağı)

Bu bilgilere göre net m2 kira bedelini, Mağazalar İçin: 35\$, yemek alanları için 100\$ olarak alabiliriz.



Şekil 6. Capitol Alışveriş Merkezi İçi



Şekil 7. Capitol Alışveriş Merkezi Agora/Havuz

INDOOR AREA	: 57 000 m ²
RENTAL AREA	: 22 418 m ²
CONSTRUCTION STARTED IN	: September, 1990
MALL UNVEILED ON	: September, 1993.
PROJECT PLAN APPROVED ON	: August 31, 1987
OWNER	: Mesa Mesken AŞ, Tursoy Otelcilik ve Turizm AŞ.
SHOP CAPACITY	: 120 shops, 1 department store (Çarşı)
SHOP SIZE	: 20-500 m ²
VISITORS (Per Week)	: 25 000 -45 000persons
TURNOVER (Per Month)	: US\$ 600 000
RENTAL (Avarage Per Month)	: US\$ 500-900
CAR PARK CAPACITY	: 900 cars, 2 floors..
SUPERMARKET	: Migros, (2300 m ²)
AREAS OF RESTAURANTS	: 3800 m ² .
ENTERTAINMENT FACILITIES	: 25 000 m ² .
Cinema	: 8, total seats 1500 and spherical screens.
Bowling, Snooker, Video Games	
Müjdat Gezen Children's Center	
Agora	
Radio Station (Capitol FM)	

Şekil 8. Analysis of Market Areas of mega Malls in İstanbul

Capitol Alışveriş Merkezi 6 kattan oluşmaktadır. İki bodrum katında 200 araçlık otoparkı giriş katında yiyecek alanı, birinci katında çeşitli kıyafet mağazaları, ikinci katında dekorasyon ve diğer mağazalar üçüncü katında ..., dördüncü katında eğlence mekanları yer almaktadır. "Agora" alışveriş merkezinin ortasında ve giriş katında yiyecek alanlarının ortasında yer almaktadır. Alışveriş ve eğlence imkânları için ayrılmış olan toplam alan 25.000m²'dir. Dolaşım alanı 12.000m², park alanı 18.000m² ve servis ve teknik hizmetler için ayrılmış olan alan 5000m²'dir.

Mağaza sayısı 22 Kasım 2007 tarihi itibarıyla 157'dir. Ek otopark alanı olarak ilköğretim okulunun açık ve kapalı otoparkları da mevcut otopark alanlarına eklenmiştir.

Sinemaların bulunduğu en üst katin toplam alanı 3480m²'dir.

Capitol Alışveriş Merkezi'nin kiralanabilen alanlarının toplamı 22.418m²'dir.

Kiralanmış olan mağaza/dükkanlardan zemin kattaki 16 tane ve en üst kattaki bir tane dahil toplam 17 tanesi fast food hizmeti vermektedir. Zemin katta ayrıca bir de department store olarak Boyner mağazası yer almaktadır. 60 mağazanın kapladığı alanla Boyner mağazasının toplam alanı yaklaşık olarak 3800m² (Agora hariç) alınırsa şayet fast food için kiralanmış olan alan yaklaşık olarak toplam alanın dörtte biri olarak gözlemlenmektedir. Buna göre 3800m² / 4 = 950m² buna en üst kattaki 50m²'lik fastfood alanını da eklersek toplam 1000m²'lik kiralanmış olan fast food alanı bulunur.

Bu kiralanabilen toplam alanın yaklaşık 1000m² fast food alanı, 21.418m² geriye kalan mağazaların toplam alanı olarak düşünebiliriz.

Binanın Toplam İnşaat Alanını 57.000m² ve proje kesif tutarı 37.400.000\$ olarak yukarıda verildiğinden:
57.000m² toplam inşaat alanı x 656\$ m² basına inşaat maliyeti = 37.400.000\$

Kira Gelirleri Hesabını ise fast food alanları için ayrı, geri kalan diğer mağaza alanları için ayrı hesap edersek ve hesaplamada 35 \$ ve 100 \$ metrekare kira bedellerini kullanırsak şayet:

$$\begin{aligned}
 &= 1.000\text{m}^2 \text{ toplam fast food alanı} \times 100 \text{ \$/ay fastfood alanları için aylık kira} \\
 &= 100.000 \text{ \$/ay} \times 12\text{ay} \\
 &= \underline{1.200.000 \text{ \$/yıl}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &= 21.418\text{m}^2 \text{ fast food alanları dışındaki alanlar toplamı} \times 35\text{\$/ay diğer mağazalar için aylık kira} \\
 &= 749.630\text{\$/ay} \times 12\text{ay} \\
 &= \underline{8.995.560 \text{ \$/yıl}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Toplam Yıllık Kira Gelirleri} &= \underline{1.200.000 \text{ \$/yıl}} + \underline{8.995.560 \text{ \$/yıl}} \\
 &= \underline{10.195.560 \text{ \$/yıl}}
 \end{aligned}$$

$$\text{Bakım ve Onarım Giderleri (\%8)yaklaşık} = \underline{815.644 \text{ \$/yıl}}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Senelik Toplam Net Gelir} &= \underline{10.195.560 \text{ \$/yıl}} - \underline{815.644 \text{ \$/yıl}} \\
 &= \underline{9.379.916 \text{ \$/yıl}}
 \end{aligned}$$

	Senelik Toplam Kira Geliri		
1.Sene	\$9.379.916	0,9148	\$8.580.747
2.Sene	\$9.379.916	0,8369	\$7.850.052
3.Sene	\$9.379.916	0,7657	\$7.182.202
4.Sene	\$9.379.916	0,7005	\$6.570.631
5.Sene	\$9.379.916	0,6408	\$6.010.650
6.Sene	\$9.379.916	0,5863	\$5.499.445
7.Sene	\$9.379.916	0,5363	\$5.030.449
8.Sene	\$9.379.916	0,4907	\$4.602.725
9.Sene	\$9.379.916	0,4489	\$4.210.644
10.Sene	\$9.379.916	0,4107	\$3.852.332
			\$59.389.876
10-50.Sene	\$9.379.916	8,6957	\$81.564.487
		100/11.5	



Şekil9.Capitol Alışveriş Merkezi Yenilemeden Sonra

Yenileme Giderleri 5.000.000\$. Olursa,

İlk 10 Seneden Sonraki 40 Senenin Toplamı-Yenileme Giderleri =
81.564.487 \$ - 5.000.000 \$ = 76.564.487 \$

İlk 10 Senenin Toplamı	59.389.876 \$
40 Senenin Toplamı	76.564.487 \$
Toplam	135.954.363 \$

Capitol Alışveriş Merkezinin Toplam Değeri 135.954.363 \$
olmaktadır.